Ling Seng Tor @ Lim Siew Tong lwn Caltex Oil (M) Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (ALOR SETAR) — GUAMAN SIVIL NO 22–68 TAHUN 2000
WAN ADNAN MUHAMMAD H
28 OGOS 2005

Acara Sivil — Pelaksanaan spesifik — Perjanjian untuk jualan tanah — Jualan bersyarat — Budi bicara mahkamah — Sama ada perintah untuk perlaksanaan spesifik hendaklah dibuat menyebelahi plaintif — Pertikaian persoalan berhubung fakta — Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 O 81 k 1(1)(a)

Plaintif adalah tuan punya sebidang tanah ('tanah tersebut'). Manakala defendan ialah sebuah syarikat didaftar di bawah Akta Syarikat 1965 yang menjalankan perniagaan runcit minyak. Plaintif dan defendan telah memasuki suatu perjanjian jual beli tanah ('perjanjian tersebut') untuk peruntukan tanah tersebut bagi tujuan mendirikan sebuah stesen pam minyak defendan. Mengikut kl 4.02 perjanjian tersebut, plaintif sebagai penjual harus memperoleh kelulusan-kelulusan mengenai jalan akses, cadangan binaan, pembangunan, pelan, kelulusan Perbadanan Negeri dan menyatukan hak milik-hak milik tanah-tanah tersebut kepada satu hak milik. Mengikut perjanjian tersebut, kesemua kelulusan harus diperoleh dalam masa 12 bulan dari tarikh perjanjian tersebut. Sekiranya kesemua kelulusan tidak diperoleh dalam masa tersebut, lanjutan masa diberikan selama enam bulan lagi iaitu 18 bulan dari tarikh perjanjian. Selepas berakhirnya tempoh 18 bulan dari tarikh perjanjian tersebut, tidak kesemua kelulusan yang dinyatakan di dalam perjanjian telah diperoleh. Defendan kemudiannya menamatkan perjanjian tersebut dan meminta plaintif mengembalikan wang yang telah dibayar. Penamatan perjanjian tersebut dibuat kerana kegagalan plaintif mendapatkan kelulusan-kelulusan yang dinyatakan dalam perjanjian. Berdasarkan kl 4 perjanjian tersebut, kegagalan mendapatkan kelulusan dalam masa yang ditetapkan akan mengakibatkan perjanjian tersebut tidak mempunyai kesan. Plaintif telah memohon kepada mahkamah untuk suatu perintah pelaksanaan spesifik secara penghakiman terus tanpa perbicaraan penuh di bawah peruntukan A 81 k 1(1)(a) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT').

Diputuskan, menolak permohonan plaintif:

(1) Permohonan plaintif di bawah A 81 KMT untuk mendapat penghakiman terus dan muktamad adalah tidak sesuai. Terdapat banyak persoalan-persoalan fakta yang dibangkitkan oleh defendan melalui afidavit dan pembelaan yang perlu dibuktikan melalui perbicaraan penuh. Jika defendan berupaya mengetengahkan hanya satu persoalan sahaja sudah memadai permohonan untuk suatu perintah penghakiman terus harus ditolak (lihat perenggan 27).

(2) Dakwaan plaintif mengenai defendan melambat-lambatkan hingga luput tempoh perlaksanaan perjanjian adalah dipertikaikan. Persoalan mengenai kegagalan plaintif memenuhi syarat-syarat kl 4.02 Perjanjian tersebut untuk mendapat kelulusan pihak-pihak tertentu hanya boleh dibuktikan melalui keterangan saksi-saksi untuk menunjukkan defendanlah yang menghalang plaintif daripada mendapat kelulusan-kelulusan dalam tempoh yang dipersetujui di bawah perjanjian. Persoalan sama ada defendan mengabaikan haknya mengenai had masa hendaklah dibuktikan melalui perbicaraan penuh dan tidak sesuai dengan hanya keterangan afidavit yang melibatkan pertikaian fakta (lihat perenggan 28).

(3) Dakwaan plaintif mengenai defendan berminat untuk teruskan perjanjian walaupun di luar masa kerana defendan membuat pertanyaan melalui surat mengenai kelulusan-kelulusan tersebut tidak boleh diandaikan defendan mengabaikan haknya di bawah peruntukan perjanjian. Ia perlu dibuktikan melalui keterangan saksi-saksi di dalam perbicaraan penuh (lihat perenggan 29).

(4) Di peringkat prosiding untuk suatu penghakiman terus, mahkamah tidak memutuskan kes di atas merit tetapi meneliti segala keterangan sama ada wujudnya isu-isu yang perlu dibicarakan setelah plaintif berjaya membuktikan suatu kes prima facie. Relief perintah perlaksanaan spesifik yang dipohon merupakan suatu relief budi bicara mahkamah. Maka mahkamah hendaklah berhati-hati dan bukan dengan sewenang-wenangnya memberi apabila dipohon. Demi keadilan penghakiman terus dan muktamad, lebih-lebih lagi untuk suatu perlaksanaan spesifik, mahkamah hendaklah betul-betul berpuas hati tidak wujud persoalan yang perlu dibicarakan. Adalah lebih adil jika kes ini dibicarakan penuh kerana banyak persoalan-persoalan yang tergantung dan tiada kepastian (lihat perenggan 30–31).

[**English summary**

The plaintiff was the owner of a piece of land ('the land'). The defendant was a company registered under the Companies Act 1965 which carried on the business of retailing gas. The plaintiff and the defendant had entered into a sale and purchase agreement ('the agreement') to acquire the land for purposes of building the defendant's gas station. By virtue of cl 4.02 of the agreement, the plaintiff as the vendor should obtain approvals for the access road, construction suggestions, development, plans, approval of the State Authority and consolidating the titles of the land to one title. By virtue of the agreement, the approvals should be obtained within a period of 12 months from the date of the agreement. If not all the approvals were obtained within that period, an extension would be given for another six months, ie 18 months from the date of the agreement. After the end of the 18 months period from the date of the agreement, not all the approvals stated in the agreement was obtained.

The defendant subsequently terminated the agreement and requested that the plaintiff return the monies paid. The termination of the agreement was made because of the plaintiff's failure to obtain approvals as stated in the agreement. By virtue of cl 4 of the agreement, the failure to obtain the approvals within the stipulated time would render the agreement ineffective. The plaintiff had applied to the court for an order for specific performance by summary judgment without a full hearing under the provision of O 81 r 1(1)(a) of the Rules of the High Court 1980 ('RHC').

Held, dismissing the plaintiff's application:

(1) The plaintiff's application under O 81 of the RHC to obtain summary and final judgment was inappropriate. There were a few questions of facts raised by the defendant by affidavit and defence that had to be established in a full trial. If the defendant was able to point out only one question that was sufficient enough for an application for an order for summary judgment to be dismissed (see para 27).

(2) The plaintiff's allegation that the defendant had delayed the execution of the agreement until it was out of time was disputed. The issue of the plaintiff's failure to comply with the conditions of cl 4.02 of the agreement in obtaining the approvals from certain authorities could only be established by the evidence of witnesses to show that it was the defendant who restrained the plaintiff from obtaining the approvals within the period stipulated under the agreement. The issue whether the defendant had neglected his right as to limitation of time had to be established in full trial and was inappropriate with only affidavit evidence which involved disputed facts (see para 28).

(3) The plaintiff's allegation that the defendant was interested in pursuing the agreement even though it was out of time as the defendant had asked in the letter regarding the approvals should not imply that the defendant had neglected his right under the provision of the agreement. It had to be established by the witnesses' evidence in full trial (see para 29).

(4) At the proceeding stage for a summary judgment, the court would not decide the case on merits but would scrutinize the evidence whether there were issues to be tried after the plaintiff had successfully proved there was a prima facie case. The relief for an order for specific performance prayed for was a relief based on the discretion of the court, thus the court should be careful and not act arbitrarily in making a decision. For a fair and final summary judgment, more so for specific performance, the court must be satisfied that no issues should be tried. It would be fair for this case to go for full trial as there were a few unsolved and uncertain issues (see paras 30–31).]

A **Nota-nota**

Untuk kes-kes mengenai perjanjian untuk jualan tanah, lihat 2(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2004 Reissue) perenggan-perenggan 2296–2306.

Kes-kes yang dirujuk

B
Alloy Automotive Sdn Bhd v Perusahaan Ironfield Sdn Bhd [1986] 1 MLJ 382 (dirujuk)
Boustead Trading 1985 Sdn Bhd v Arab Malaysian Merchant Bank Bhd [1995] 3 MLJ 331 (dirujuk)
Lombard Banking Ltd v Central Garage and Engineering Co [1962] 2 All ER 949 (dirujuk)

C
Malayan Insurance (M) Sdn Bhd v Asia Hotel Sdn Bhd [1987] 2 MLJ 183 (dirujuk)
National Company for Foreign Trade v Kayu Raya Sdn Bhd [1984] 2 MLJ 300 (dirujuk)
National Land Finance Co-Operative Society Ltd v Sharidal Sdn Bhd [1983] 2 MLJ 211 (dirujuk)
Ng Chai v Tan See @ Tan Ah Kian [1994] MLJU 171 (dirujuk)
Sharikat Eastern Plastics Industry v Sharikat Lam Seng Trading [1972] 1 MLJ 21 (dirujuk)

D
Sim Chio Huat v Wong Ted Fui [1983] 1 MLJ 151 (dirujuk)
South East Asia Insurance Bhd v Kerajaan Malaysia [1998] 1 CLJ 1045 (dirujuk)
Tunku Kamariah Aminah Maimunah Iskandariah bte Sultan Iskandar v Dato James Ling Beng King [1989] 2 MLJ 249 (dirujuk)
WJ Alan & Co Ltd v El Nasr Export & Import Co [1972] 2 All ER 127; (dirujuk)

E
William v Brisco (1883) 22 Ch 441 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Kontrak 1950 ss 24(e), 32, 33
Akta Syarikat 1965

F
Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 14, A 81 k 1(1)(a)
Kanun Tanah Negara ss 433A, 433B

Raj Shankar (Raj Shankar) bagi pihak plaintif.
Wong Hok Mun (Azim, Tunku Farik & Wong) bagi pihak defenden.

G **Wan Adnan Muhammad H**:

[1] Melalui lampiran 21, plaintif telah memohon kepada mahkamah untuk suatu perintah perlaksanaan spesifik secara penghakiman terus tanpa perbicaraan penuh di bawah peruntukan A 81 k 1(1)(a) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT').

H

[2] Pada 21 September 2004, saya telah menolak lampiran 21 tersebut dengan kos.

[3] Latar belakang kes adalah seperti berikut. Plaintif adalah tuan punya sebidang tanah pegangan HS(M) 16/95 hingga 35/95, PT No 2137 hingga **I** 2156 dan HS(M) 36/95, PT2158, Mukim Mergong, Daerah Kota Star, Kedah ('tanah tersebut'). Manakala defendan ialah sebuah syarikat didaftar di bawah Akta Syarikat 1965 yang menjalankan perniagaan runcit minyak.

[4] Pada 9 Mei 1996, plaintif dan defendan telah memasuki suatu perjanjian jual beli tanah ('perjanjian tersebut') dengan harga RM3.3 juta bagi tujuan mendirikan sebuah stesen pam minyak defendan.

[5] Mengikut kl 4.02 perjanjian tersebut, plaintif sebagai penjual harus memperoleh kelulusan-kelulusan mengenai jalan akses, cadangan binaan, pembangunan, pelan, kelulusan Perbadanan Negeri dan menyatukan hak milik-hak milik tanah-tanah tersebut kepada satu hak milik.

[6] Klausa 3.02 perjanjian tersebut memperuntukkan bahawa harga pembelian akan dibayar oleh defendan pada tahap tertentu apabila kelulusan-kelulusan daripada pihak-pihak berkenaan diperoleh. Sebanyak RM330,000 telah dibayar kepada plaintif oleh defendan diikuti pembayaran kedua sebanyak RM1.15 juta.

[7] Mengikut perjanjian antara plaintif dan defendan, kesemua kelulusan harus diperoleh dalam masa 12 bulan dari tarikh perjanjian tersebut (initial cut off date). Sekiranya kesemua kelulusan tidak diperoleh dalam masa tersebut, lanjutan masa diberikan selama enam bulan lagi (final cut off date) iaitu 18 bulan dari tarikh perjanjian.

[8] Selepas berakhirnya tempoh 18 bulan dari tarikh perjanjian tersebut, tidak kesemua kelulusan yang dinyatakan di dalam perjanjian telah diperoleh kecuali tiga sahaja kelulusan seperti berikut:

(a) Kelulusan Foreign Investment Committee;

(b) Kelulusan Rancangan; dan

(c) Kelulusan Pembangunan.

[9] Defendan kemudiannya menamatkan perjanjian tersebut dan meminta plaintif mengembalikan wang yang telah dibayar. penamatan perjanjian tersebut dibuat kerana kegagalan plaintif mendapatkan kelulusan-kelulusan yang dinyatakan dalam perjanjian. Berdasarkan kl 4 perjanjian tersebut, kegagalan mendapatkan kelulusan dalam masa yang ditetapkan akan mengakibatkan perjanjian tersebut tidak mempunyai kesan.

[10] Dalam hujah bertulisnya, peguam defendan menyatakan terdapat isu-isu yang perlu dibicarakan memandangkan wujudnya pertikaian fakta. Oleh demikian, permohonan untuk suatu perintah pelaksanaan spesifik di bawah A81 KMT bagi penghakiman terus dan muktamad tidak boleh dibenarkan. Peguam defendan mengemukakan kes *Alloy Automotive Sdn Bhd v Perusahaan Ironfield Sdn Bhd* [1986] 1 MLJ 382 sebagai autoriti sandaran.

[11] Selanjutnya peguam defendan menyatakan bahawa perjanjian tersebut bergantung kepada kelulusan-kelulusan seperti di nyatakan dalam kl 4. Beliau mendakwa hanya tiga kelulusan sahaja diperoleh iaitu kelulusan FIC, kelulusan perancangan dan kelulusan pembangunan setakat 8 November 1997 setelah

had masa operatif perjanjian sudah luput. Oleh yang demikian, dekri pelaksanaan spesifik tidak boleh dilaksanakan mengikut peruntukan ss 32 dan 33 Akta Kontrak 1950 (peruntukan ss 32 dan 33 tersebut ialah berkaitan 'contingent contract').

[12] Mengikut peguamnya defendan menentang permohonan ini kerana sekiranya perlaksanaan spesifik diberikan, ia adalah bertentangan dengan polisi awam memandangkan defendan adalah entiti asing di bawah definisi ss433A dan 433B Kanun Tanah Negara, di mana kelulusan dari pihak berkuasa negeri perlu didapati terlebih dahulu sebelum pembelian tanah dapat dibuat. Sekiranya permohonan plaintif untuk perlaksanaan spesifik dibenarkan dan defendan diarah membayar baki harga belian, pindah milik tanah kepada defendan tidak dapat dibuat kerana ketiadaan kelulusan pihak berkuasa Negeri. Defendan bergantung kepada s 24(e) Akta Kontrak 1950 untuk menguatkan hujahnya berkaitan persoalan bercanggah dengan polisi awam (sila lihat kes *Tunku Kamariah Aminah Maimunah Iskandariah bte Sultan Iskandar v Dato James Ling Beng King* [1989] 2 MLJ 249; *National Land Finance Co-Operative Society Ltd v Sharidal Sdn Bhd* [1983] 2 MLJ 211).

[13] Peguam defendan membuat saranan bahawa dari segi prinsip undang-undang plaintif tidak boleh mendapatkan dekri perlaksanaan spesifik kecuali segala prasyarat di dalam perjanjian tersebut telah dipenuhi (sila lihat kes *William v Brisco* (1883) 22 Ch 441; *Ng Chai v Tan See @ Tan Ah Kian* [1994] MLJU 171).

[14] Selanjutnya beliau menyatakan defendan mempunyai tuntutan balas yang bona fide berkaitan pembayaran yang telah dibuat kepada plaintif dan plaintif tidak menafikan menerima bayaran tersebut.

[15] Akhir sekali peguam defendan menghujahkan bahawa permohonan untuk penghakiman terus hanya boleh dibuat sekiranya tiada isu-isu fakta untuk dibicarakan. Dalam kes ini adalah jelas berdasarkan afidavit-afidavit yang difailkan terdapat pertikaian fakta seperti:

(a) sama ada terdapat variasi lisan terhadap terma-terma perjanjian tersebut;

(b) dakwaaan plaintif terhadap perlakuan defendan selepas tarikh akhir perjanjian tersebut dan penafian defendan terhadap perkara ini.

[16] Dalam hujah bertulis balasan, peguam plaintif menghujahkan bahawa isu yang perlu diputuskan dalam kes ini adalah sama ada defendan (dalam bahasa asal) 'by its representations and conduct had waived the strict adherence to the completion date whereby time is no longer of the essence thereby allowing the plaintiff to fulfil his obligations after the final cut off date'.

[17] Peguam plaintif menyatakan plaintif telah menyempurnakan tanggungjawabnya memperoleh kelulusan-kelulusan dari pihak-pihak yang berkenaan. Untuk mendapatkan kelulusan Perbadanan Negeri, plaintif telah

menghantar borang-borang kelulusan kepada peguam defendanlah pada permulaan tahun 1997. A

[18] Beliau selanjutnya berhujah bahawa kelakuan dan tindak tanduk defendanlah yang membawa kepada kelewatan dalam proses mendapatkan kelulusan pihak berkuasa Negeri, kerana tidak mahu membayar levi RM100,000 untuk setiap hak milik. Ini bermakna defendan terpaksa membayar RM2.1j untuk kesemua 21 hak milik. Tujuan defendan melambatkan perkara ini adalah agar polisi Kerajaan ditukar supaya levi tidak dikenakan, peguam plaintif juga menyatakan kelakuan defendan cuba menamatkan perjanjian tersebut pada 21 Julai 1999 iaitu lebih kurang 1 tahun 7 bulan 13 hari selepas final cut off date menunjukkan sifat mala fide defendan. B C

[19] Seterusnya dihujahkan, plaintif bergantung kepada pertukaran surat menyurat di antara peguam plaintif dan peguam defendan selepas tarikh 'final cut off date' untuk menyokong hujahan mereka bahawa defendan telah mengabaikan (waive) hak mereka terhadap masa sebagai inti pati kontrak jual beli tersebut. Pada 25 Mac 1999, peguam plaintif menulis surat kepada peguam defendan bertanyakan status permohonan kelulusan pihak Perbadanan Negeri. Kemudian pada 15 April 1999, sekali lagi peguam plaintif menghantar borang permohonan kelulusan Perbadanan Negeri kepada peguam defendan supaya permohonan tersebut boleh dibuat secepat mungkin. Sekali lagi pada 18 Mei 1999, peguam plaintif menulis surat kepada peguam defendan memohon dikembalikan permohonan kelulusan Perbadanan Negeri yang telah disempurnakan. D E

[20] Adalah dihujahkan selepas menerima surat-surat tersebut, peguam defendan melalui surat bertarikh 21 Julai 1999 dengan salah cuba menamatkan perjanjian tersebut dengan alasan tarikh penyempurnaan final cut off date iaitu 8 November 1997 telah berlalu dan perjanjian tersebut tidak lagi berkuatkuasa. F

[21] Peguam plaintif selanjutnya berhujah surat peguam defendan bertarikh 22 September 1998 (eksh LST-12 di lampiran 10) jelas menunjukkan defendan sendiri telah melambatkan proses kelulusan Perbadanan Negeri. Dari surat tersebut, jelas menunjukkan defendan masih menganggap perjanjian tersebut masih berterusan kerana surat berkenaan membuat pertanyaan mengenai masa yang baik untuk memohon kelulusan Perbadanan Negeri supaya levi tidak dikenakan. Ini menunjukkan defendan melalui kelakuannya tidak lagi memegang kepada tarikh 8 November 1997 sebagai tarikh akhir penyempurnaan perjanjian tersebut dan menganggap ia masih berterusan. G H

[22] Peguam plaintif juga mendakwa defendan melalui arkiteknya Tetuan Sra Reka Architect telah menerima surat bertarikh 28 Oktober 1999 dari Bahagian Bangunan Majlis Perbandaran Kota Setar memohon wang pertaruhan sebanyak RM3,000 dan kos kajian pemaritan RM15,000 (eksh LST-15 I

dilampiran 10). Defendan telah membayar wang pertaruhan tersebut. Kelakuan defendan membayar wang tersebut selepas tarikh 8 November 1997 sekali lagi menunjukkan bahawa defendan telah melanjutkan tarikh penyempurnaan perjanjian tersebut dan menganggap perjanjian tersebut sebagai masih berterusan.

[23] Peguam plaintif menarik perhatian kepada lampiran 14 iaitu afidavit daripada bekas kakitangan defendan Foo Poon Onn @ Foo Quan Min yang memegang jawatan 'Retail Planning and Development Supervisor' di syarikat defendan yang menyatakan bahawa beliau bersama wakil-wakil plaintif telah pada tahun 1998 pergi ke Pejabat Tanah dan Galian Kota Setar dan Pejabat Kerajaan lain untuk mendapatkan kelulusan-kelulusan yang relevan. Beliau juga menyatakan bahawa defendan pada setiap masa berminat membeli tanah tersebut. Afidavit ini jelas menunjukkan bahawa defendan masih berminat meneruskan dengan perjanjian tersebut selepas 8 November 1997. Defendan melalui kelakuannya telah menggalakkan plaintif untuk mengambil langkah-langkah seterusnya untuk menyempurnakan perjanjian tersebut selepas tarikh tersebut.

[24] Peguam plaintif bergantung kepada autoriti-autoriti berikut, berasaskan prinsip penepian (waiver):

(a) *Sharikat Eastern Plastics Industry v Sharikat Lam Seng Trading* [1972] 1 MLJ 21;

(b) *Sim Chio Huat v Wong Ted Fui* [1983] 1 MLJ 151;

(c) *Larut Matang Supermarket Sdn Bhd v Liew Fook Yung* [1995] 1 MLJ 375;

(d) *WJ Alan & Co Ltd v El Nasr Export & Import Co* [1972] 2 All ER 127;

(e) *Lombard Banking Ltd v Central Garage and Engineering Co* [1962] 2 All ER 949.

[25] Di akhir penghujahannya, peguam plaintif mendakwa defendan sendiri telah melambatkan permohonan kelulusan Perbadanan Negeri kerana tidak mahu membayar levi yang dikenakan dan dengan kelakuannya sendiri telah menunjukkan kepada plaintif bahawa tarikh penyempurnaan perjanjian tidak lagi diikuti, maka defendan diestop dari cuba memegang kepada tarikh penyempurnaan seperti yang terkandung dalam perjanjian tersebut (sila lihat kes *Boustead Trading 1985 Sdn Bhd v Arab Malaysian Merchant Bank Bhd* [1995] 3 MLJ 331).

[26] Prinsip undang-undang mengenai penghakiman terus dan muktamad sudah mantap. Prinsip undang-undang yang terpakai di bawah A 14 KMT juga terpakai kepada permohonan di bawah A 81 KMT. Apa yang mahkamah perlu teliti dari fakta kes ialah sama ada terdapat apa-apa isu yang perlu dibicarakan.

[27] Saya bersetuju dengan hujah peguam defendan bahawa berdasarkan fakta kes ini permohonan plaintif di bawah A 81 KMT untuk mendapat

penghakiman terus dan muktamad adalah tidak sesuai. Dalam pendirian saya dari afidavit-afidavit dan hujah-hujah kedua-dua pihak, saya dapati banyak persoalan-persoalan fakta yang dibangkitkan oleh defendan melalui afidavit dan pembelaan yang perlu dibuktikan melalui perbicaraan penuh. Adalah prinsip undang-undang yang utuh bahawa jika defendan berupaya mengetengahkan hanya satu persoalan sahaja sudah memadai permohonan untuk suatu perintah penghakiman terus harus ditolak (sila lihat kes *South East Asia Insurance Bhd v Kerajaan Malaysia* [1998] 1 CLJ 1045).

[28] Pada hemat saya, dakwaan plaintif mengenai defendan melambat-lambatkan hingga luput tempoh perlaksanaan perjanjian adalah dipertikaikan. Persoalan mengenai kegagalan plaintif memenuhi syarat-syarat kl 4 perjanjian tersebut untuk mendapat kelulusan pihak-pihak tertentu hanya boleh dibuktikan melalui keterangan saksi-saksi untuk menunjukkan defendanlah yang menghalang plaintif daripada mendapat kelulusan-kelulusan dalam tempoh yang dipersetujui di bawah perjanjian. Persoalan sama ada defendan mengabaikan haknya mengenai had masa hendaklah dibuktikan melalui perbicaraan penuh dan tidak sesuai dengan hanya keterangan afidavit yang melibatkan pertikaian fakta. Kenyataan afidavit Foo Poon Onn @ Foo Quan Min (lampiran 14) dipertikaikan kebenarannya melalui afidavit balasan pihak defendan (lampiran 16). Kesahihan keterangan Foo Poon Onn hanya boleh diterima selepas pihak defendan diberi peluang untuk menyoal balas kenyataannya.

[29] Pada pendapat saya, dakwaan plaintif mengenai defendan berminat untuk teruskan perjanjian walaupun di luar masa kerana pihak defendan membuat pertanyaan melalui surat mengenai kelulusan-kelulusan tersebut tidak boleh diandaikan defendan mengabaikan haknya di bawah peruntukan perjanjian. la perlu dibuktikan melalui keterangan saksi-saksi di dalam perbicaraan penuh.

[30] Di peringkat presiding untuk suatu penghakiman terus, mahkamah tidak memutuskan kes di atas merit tetapi meneliti segala keterangan sama ada wujudnya isu-isu yang perlu dibicarakan setelah plaintif berjaya membuktikan suatu kes prima facie (sila lihat kes *National Company for Foreign Trade v Kayu Raya Sdn Bhd* [1984] 2 MLJ 300).

[31] Lagipun pada hemat saya, relief pelaksanaan spesifik yang dipohon merupakan suatu relief budi bicara mahkamah. Maka mahkamah hendaklah berhati-hati dan bukan dengan sewenang-wenangnya memberi apabila dipohon. Demi keadilan penghakiman terus dan muktamad, lebih-lebih lagi untuk suatu perlaksanaan spesifik, mahkamah hendaklah betul-betul berpuas hati tidak wujud persoalan yang perlu dibicarakan. Pada pertimbangan saya dari keterangan-keterangan dan hujahan yang dikemukakan, saya berpendapat adalah lebih adil jika kes ini dibicarakan penuh kerana banyak persoalan-persoalan yang tergantung dan tiada kepastian. Justeru itu, untuk mendapat kepastian ia hendaklah dibicarakan dengan mengemukakan keterangan melalui

saksi-saksi. Kes ini bukan suatu yang senang dan nyata atau apa yang dikatakan simple and straight forward (sila lihat kes *South East Asia Insurance Bhd v Kerajaan Malaysia*; *Malayan Insurance (M) Sdn Bhd v Asia Hotel Sdn Bhd* [1987] 2 MLJ 183). Oleh yang demikian, permohonan plaintif di bawah A 81 KMT harus ditolak.

Permohonan plaintif ditolak.

Dilaporkan oleh Peter Ling